V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Výroční zpráva za rok končící
31. prosincem 2014

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 31. března 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy."

Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 16. dubna 2015

KPMG Česká republika Audit

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Veronika Strolená

Ing. Veronika Strolená
Director
Evidenční číslo 2195

Výroční zpráva
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a. s.
za rok 2014

I. Základní údaje

Obchodní firma:	V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (nyní: VIG ND, a.s.)
IČO:	24725960
sídlo:	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16429
ISIN:	CZ0008041084 (platný do 31.12.2014)
den vzniku společnosti:	20. 8. 2010
základní kapitál:	2671 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000,00 Kč
předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. byl do 31.12.2014 nesamosprávným investičním fondem, jehož majetek byl obhospodařován investiční společností v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Od 1.1.2015 je společnost standardní obchodní korporací dle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. K 1.1.2015 došlo k výmazu společnosti ze seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.

Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V roce 2014 došlo ke změnám reflektujícím požadavky zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, a to následující změny provedené ke dni 14.7.2014:

- změna předmětu podnikání na obhospodařování a administrace majetku společnosti dle § 9 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
- zvolení REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. individuálním statutárním orgánem společnosti

Dále došlo ke změně v dozorčí radě společnosti:

- k 30.6.2014 skončila funkce člena dozorčí rady panu Mag. Gerhardu Lahnerovi

- k 1.7.2014 se stal členem dozorčí rady pan Gary Wheatley Mazzotti

Údaje o podstatných změnách ve statutu fondu (společnosti)

V roce 2014 došlo ke změně statutu fondu v souvislosti s přizpůsobením se požadavkům zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Změny spočívaly zejména v oblasti přizpůsobení terminologie, rozdělení činností investiční společnosti na obhospodařování a administraci fondu, úpravě struktury statutu dle nové regulace. Ke změnám v investiční strategii nedošlo.

II. Informace o investiční společnosti

Majetek společnosti byl do 31.12.2014 obhospodařován a administrován investiční společností REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. IČO: 27567117, se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (dále jen „ REICO investiční společnost").

REICO investiční společnost je investiční společnost, která se zaměřuje na obhospodařování fondů investujících do nemovitostních aktiv. REICO investiční společnost vznikla dne 13.6.2006. Kromě V.I.G. ND investičního fondu obhospodařuje i speciální fond nemovitostí ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2014

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2014 byl 10 (z toho 3 vedoucí osoby)

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 14 038 109,- Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 5 914 800,- Kč

III. Skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investičního fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Investiční fond se v roce 2014 zaměřil především na správu dvou nemovitostí v portfoliu, a to: skladově kancelářský areál v Modřicích a kancelářskou budovu Main Point Karlín (Centrála VIG). Hlavní příjmy investičního fondu plynou z pronájmu těchto nemovitostí.

Doplňkově fond rovněž poskytuje úvěry v souladu se strategií uvedenou ve statutu fondu.

Investiční fond vykázal v roce 2014 zisk ve výši 58 812 tis. Kč po zdanění.

IV. Členové představenstva a dozorčí rady

Ing. Jaroslav Suk: *předseda představenstva* ***od 20.8.2010 do 14.7.2014***

Ing. Jaroslav Suk je absolventem Vysoké školy ekonomické v Bratislavě, fakulty národohospodářské. Zastával významné pozice v energetickém průmyslu v oblasti řízení rizik a financování. Od roku 2007 pracuje ve společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group nejprve na pozici ředitele odboru řízení rizik a od roku 2008 na pozici ředitele Generálního sekretariátu.

Ing. Vít Rozsypal: *člen představenstva od* ***20.8.2010 do 14.7.2014***

Ing. Vít Rozsypal vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na zahraniční obchod a komerční právo. Od roku 1995 působil ve společnosti KPMG Česká republika, s. r. o. v oblasti auditu a poradenství pro finanční instituce, kde se zabýval zejména pojišťovnami. Od roku 2008 do roku 2014 pracoval ve společnosti Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group na pozici ředitele ekonomického úseku. Od července 2013 vykonává funkci člena představenstva České podnikatelské pojišťovny, a. s., Vienna Insurance Group.

Ing. Luděk Marek: *člen představenstva od* ***20. 8 2010 do 14.7.2014***

Ing. Luděk Marek je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, národohospodářské fakulty, v oboru Finance a úvěr. Následně pracoval v několika významných finančních institucích a od roku 1993 je zaměstnán u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group nejprve na pozici vedoucího odboru řízení portfolia a likvidity a od roku 2002 jako ředitel úseku Treasury.

RNDr. Petr Zapletal, MBA: *předseda dozorčí rady od 20.8.2010*

RNDr. Petr Zapletal, MBA je absolventem Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy a postgraduálního programu MBA při Rochester Institute of Technology a držitelem licence Securities and Financial Derivatives Representative v Londýně. Své první pracovní zkušenosti po studiu získal ve společnosti Puro-Klima a v investiční bance Barclays de ZoeteWedd Ltd. V letech 1995–2000 působil ve vrcholovém managementu CreditSuisseAsset Management, investiční společnost. Pak již jeho kroky směřovaly do Finanční skupiny České spořitelny. V letech 2001 až 2005 zastával pozici předsedy představenstva a generálního ředitele Investiční společnosti České spořitelny a vystupoval jako předseda předsednictva Unie investičních společností ČR. Od listopadu 2005 je předsedou představenstva a generálním ředitelem Pojišťovny České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group. Od 1. ledna 2011 je také členem představenstva společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Je rovněž členem Prezídia České asociace pojišťoven.

Mag. Gerhard Lahner: *člen dozorčí rady od 20.8.2010* ***do 30.6.2014***

Mag. Gerhard Lahner vystudoval podnikové hospodářství na Ekonomické univerzitě ve Vídni. Pro Vienna Insurance Group pracuje od roku 1997. Začínal na pozici asistenta představenstva koncernu ve Vídni, následně vedl generální sekretariát Vienna Insurance Group v Bulharsku, poté pracoval rok a půl pro VIG v Rumunsku. Od ledna 2010 do 31.3.2014 byl členem představenstva společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group a České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group.

Ing. Jaroslav Besperát: *člen dozorčí rady od 20.8.2010*

Ing. Jaroslav Besperát je absolventem ČVUT strojní fakulty, oboru Ekonomika a řízení stroj. podniku. V pojišťovnictví se pohybuje od roku 1995. Do České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group nastoupil v roce 2002 na pozici ředitel obchodu. Od té doby zastával v této pojišťovně další významné funkce jako např. vrchní ředitel, náměstek generálního ředitele. Od března minulého roku úspěšně působí na pozici generálního ředitele a předsedy představenstva České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group.

Gary Wheatley Mazzotti: *člen dozorčí rady od 1.7.2014*

Gary Wheatley Mazzotti je absolventem University of Reading (Economics). Od roku 1994 do 2001 pracoval na pozici finančního ředitele ve společnosti Sound and Media Group (součást Virgin group). V roce 2001 zastával pozici finančního ředitele ve společnosti AAA Auto, a.s. Následně v této společnosti od roku 2006 do roku 2007 pracoval na pozici provozního ředitele. V roce 2007 až 2008 zastával pozici generálního ředitele ve společnosti ENERGY 21, a.s. V letech 2008 až 2010 vykonával funkci finančního ředitele v divizi Private Equity společnosti PPF, a.s. Poté od roku 2010 do roku 2012 pracoval ve funkci investičního ředitele ve společnosti PPF, a.s. V období 2012 až 2014 působil na pozici výkonného ředitele ve společnosti Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe. Od dubna 2014 zastává funkci člena představenstva v Kooperativě pojišťovně, a.s., Vienna Insurance Group.

V. Informace o kvalifikované účasti společnosti a na společnosti

Kvalifikovanou účast na investičním fondu má:

Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group – přímá kvalifikovaná účast 79 %

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group - přímá kvalifikovaná účast 10,5 %

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group - přímá kvalifikovaná účast 10,5 %

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe – nepřímá kvalifikovaná účast (96,32 % podíl na osobě s přímou kvalifikovanou účastí - Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group; 90% podíl na osobě s přímou kvalifikovanou účastí - Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group)

Osoby, na kterých měla společnost kvalifikovanou účast

Společnost neměla v roce 2014 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

VI. Informace o depozitáři a dalších osobách podílejících se na jeho činnosti

Depozitář investičního fondu

Depozitářem investičního fondu byla v rozhodném období pouze Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Osoby, které zajišťují úschovu nebo jiné opatrování majetku

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro investiční fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rusku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Obchodníci s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond

V rozhodném období vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční fond pouze Česká spořitelna, a. s.

VII. Aktiva investičního fondu zatížená právy třetích osob

K 31.12.2014 byla zatížena zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a. s. nemovitost Main Point Karlin (Centrála VIG). Zástavní právo sloužilo jako zajištění bankovního úvěru poskytnutého investičnímu fondu Českou spořitelnou v rámci investičního financování budovy. Zároveň byly k zajištění tohoto úvěru zatíženy zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a. s. pohledávky z nájemného za nájemníky budovy, stejně tak pohledávky z pojistného plnění a bankovních účtů vážících se k budově.

VIII. Informace o majetku investičního fondu

majetek investičního fondu k 31.12.2014 v tis. Kč, který přesahuje 1% hodnoty fondu

Pohledávky za bankami	1 418 053
Pohledávky za klienty (úvěry)	82 146
Dlouhodobý hmotný majetek	2 737 067

skladba a změny majetku v portfoliu

Investiční fond je zaměřen především na investice do nemovitostí a nemovitostních společností. V roce 2014 tvořily nemovitosti převážnou část majetku fondu. Jde o dvě nemovitosti: kancelářskou budovu Maint Point Karlín (Centrála VIG), Pobřežní 655/23, Praha 8 Karlín v hodnotě 2 450 mil. Kč k 31.12.2014 a skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice, 664 42, v hodnotě 130 mil. Kč k 31.12.2014.

Skladba majetku k 31.12.2014 je uvedena v dalších částech této výroční zprávy.

IX. Další informace

informace o všech vyplacených výnosech na jednu akcii

Investiční fond v roce 2014 vyplatil zisk po přídělu do rezervního fondu. Na jednu akcii byl vyplacen výnos ve výši 21 623,75 Kč.

počet emitovaných akcií

V roce 2014 investiční fond neemitoval nové akcie. Celkový počet emitovaných akcií k 31.12.2014 byl 2 671 ks o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč.

vlastní kapitál připadající na jednu akcii

Vlastní kapitál připadající na jednu akcii investičního fondu k 31.12.2014 činil 1 011 945,- Kč.

úplata určená investiční společnosti

V roce 2014 byla investiční společnosti zaplacena částka 10 000 tis. Kč jako odměna za obhospodařování a administraci fondu.

úplata určená za výkon funkce depozitáře

Depozitáři investičního fondu byla v roce 2014 vyplacena odměna 3 167 tis. Kč

vlastní kapitál investičního fondu a vlastní kapitál připadající na jednu akcii za poslední tři uplynulá období

datum	*Vlastní kapitál investičního fondu v tis. Kč*	Vlastní kapitál na jednu akcii v Kč
31.12.2012	2 897 514	1 084 805
31.12.2013	2 880 278	1 078 352
31.12.2014	2 702 904	1 011 945

soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2014 nebyl investiční fond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů.

údaje o významných skutečnostech nastalých po 31.12.2014.

K 1.1.2015 se společnost stala změnou svých stanov a předmětu činnosti standardní obchodní korporací a přestala být investičním fondem dle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Ke stejnému dni byla z pozice statutárního orgánu odvolána obhospodařující investiční společnost a s účinností k 2.1.2015 bylo zvoleno nové představenstvo společnosti ve složení:

Ing. Jaroslav Suk, předseda představenstva

Ing. Luděk Marek, člen představenstva

Ing. Vít Rozsypal, člen představenstva

V lednu 2015 došlo také k přejmenování společnosti z V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. na VIG ND, a.s. a změně sídla z Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 na Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8.

X. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, o stavu jejího majetku a předpokládaném vývoji

Podnikatelská činnost společnosti a stav jejího majetku

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (nyní VIG ND, a.s.) byl v roce 2014 nesamosprávným investičním fondem, jehož majetek obhospodařovala a administrovala investiční společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. IČO: 27567117, se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (dále jen „ REICO investiční společnost").

V roce 2014 se investiční fond zabýval především obhospodařováním nemovitostních aktiv majetku fondu. Nemovitosti v majetku fondu tvoří kancelářská budova Main Point Karlin (Centrála VIG), Pobřežní 655/23, Praha 8 Karlin v hodnotě 2 450 mil. Kč k 31.12.2014 a skladově kancelářský areál v Modřicích, Brněnská 634, Modřice, 664 42, v hodnotě 130 mil. Kč k 31.12.2014. Jako doplňkové investice v rámci svého zaměření poskytoval fond úvěry, jejichž výše ke dni 31.12.2014 činila 82 146 tis. Kč. Podrobněji je skladba majetku patrná z účetní závěrky a její přílohy, která je součástí výroční zprávy.

Majetek investičního fondu k 31.12.2014 činil 4 259 645 tis. Kč a byl tvořen zejména pohledávkami za bankami ve výši 1 418 053 tis. Kč a dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 2 737 067 tis. Kč.

Investiční fond vykázal v roce 2014 zisk ve výši 58 812 tis. Kč po zdanění.

Předpokládaný vývoj společnosti

V následujících letech se bude společnost zabývat pronájmem nemovitostí a nebytových prostor v jejím majetku.

V první polovině roku 2015 společnost dokončí proces převzetí činností nutných pro chod společnosti, které vykonávala investiční společnost jako obhospodařovatel a administrátor.

V roce 2015 očekává společnost vyrovnané hospodaření.

XI. Ostatní údaje

Společnost nevyvíjí v současné době aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a v pracovněprávních vztazích v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Ke dni vyhotovení výroční zprávy nebyla účetní závěrka společnosti schválena valnou hromadou.

V Praze dne 16.4.2015

Ing. Jaroslav Suk
předseda představenstva

Ing. Vít Rozsypal
člen představenstva

Ing. Luděk Marek
člen představenstva

Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce společnosti k 31.12.2014 a návrhu na rozdělení zisku.

ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00

IČ: 24725960

Dozorčí rada společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (nyní VIG ND, a.s.) v roce 2014 v souladu s právními předpisy a stanovami společnosti průběžně plnila jí svěřené úkoly. Jako kontrolní orgán společnosti dohlížela na výkon působnosti představenstva, uskutečňování podnikatelské činnosti a hospodaření společnosti.

Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku společnosti za období končící dnem 31.12.2014 a dospěla k závěru, že účetní záznamy a účetní evidence byly vedeny průkazným způsobem v souladu s předpisy o účetnictví platnými v České republice. Účetní závěrka podle názoru dozorčí rady věrně a poctivě zobrazuje finanční situaci společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31.prosinci 2014.

Audit účetní závěrky provedla společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., která potvrdila, že účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. k 31. prosinci 2014 a výsledky jejího hospodaření za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

Dozorčí rada, která v souladu s ustanovením § 44 odst. 6 zákona č. 93/2009 Sb., zákon o auditorech, plní ve společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. funkci výboru pro audit, doporučuje valné hromadě, aby auditorem, který provede ověření účetní závěrky společnosti za účetní období končící k 31.12.2015 byla určena auditorská společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185, IČ: 496 19 187.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit účetní závěrku V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. a dále doporučuje schválit návrh na rozdělení zisku, který dozorčí radě předložilo představenstvo společnosti.

V Praze 16.4.2015

RNDr. Petr Zapletal, MBA
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA

představenstva společnosti V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014

podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

I. Propojené osoby

1. Ovládaná osoba

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a. s. (nyní: VIG ND, a.s.) se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, IČ: 24725960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 16429 (dále jen jako „VIG ND, a.s.").

2. Ovládající osoba

a) Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČ: 47116617, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897.

b) Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/23, PSČ 186 00, IČ: 63998530, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3433.

c) Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem náměstí Republiky 115, Pardubice, PSČ 530 02, IČ: 47452820, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 855.

3. Propojené osoby

AIS Servis, s.r.o., se sídlem Provazníkova 84, č.p. 1578, Brno, PSČ 613 00, IČ: 26264315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

Benefita, a.s., se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 27225038, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9832.

ČPP Servis, s.r.o., se sídlem Budějovická 64/5, Praha 4, PSČ 140 21, IČ: 284 35 648, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 141311.

GLOBAL ASSISTANCE a.s., se sídlem Dopraváků 749/3, Praha 8, PSČ 184 00, IČ: 27181898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 9573.

Global Expert, s.r.o., se sídlem Zelené Předměstí, V Ráji č.p. 919,, Pardubice, PSČ 530 02, IČ: 27472850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s., se sídlem Rašínova 692/4, Brno, PSČ 602 00, IČ: 60751070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

KIP, a.s., se sídlem Templová 5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 49241788, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2174.

SURPMO, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 45274886, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1598.

S – budovy, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 018 08 036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208.

S – správa nemovitostí, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 018 07 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207.

VIG RE zajišťovna, a.s., se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 01, IČ: 28445589, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14 560.

VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Templová 747/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 24220809, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.

Ostatní Propojené osoby, které vlastnila ovládající osoba – Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v průběhu roku 2014

KÁMEN OSTROMĚŘ s.r.o., se sídlem Nádražní 414, Ostroměř, PSČ 507 52, IČ: 62024663, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6707 (vlastněno do 5.2.2014).

UNIGEO a.s. se sídlem Místecká 329/258, Ostrava – Hrabová, PSČ 720 00, IČ: 45192260, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 386 (vlastněno do 29.9.2014).

4. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládání

Společnost VIG ND, a.s, jako ovládaná osoba je objektem přímého ovládání a ovládající osoby ji ovládají přes rozhodnutí valné hromady.

II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

1. Způsob ovládání

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 79,034 % základního kapitálu ovládané osoby.

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 10,483 % základního kapitálu ovládané osoby.

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group má akcie ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 10,483 % základního kapitálu ovládané osoby. Všechny ovládající osoby jednají ve shodě.

2. *Struktura propojení*

a) Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group vlastní akcie propojených osob uvedených v čl. I. a její akciové podíly činí u osoby:

Benefita, a.s.	100,00%	
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	100,00%	
GLOBAL ASSISTANCE a.s.	40,00%	
KAPITOL pojišťovací a finanční poradenství, a.s.	70,00%	
KIP, a.s.	100,00%	
Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group	5,00%	
SURPMO, a.s.	100,00%	
S – budovy, a.s.	100,00%	
S – správa nemovitostí, a.s.	100,00%	
VIG RE zajišťovna, a.s.	10,00%	
VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.	17,09%	základního kapitálu.

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má obchodní podíly propojených osob uvedených v čl. I. ve výši u osoby:

AIS Servis, s.r.o.	70,00%	
Global Expert, s.r.o.	100,00%	základního kapitálu.

b) Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group má obchodní podíly propojených osob uvedených v čl. I. a ve výši u osoby:

ČPP Servis, s.r.o.	100,00%	základního kapitálu.

III. Smlouvy mezi VIG ND, a.s. a ovládajícími osobami platné a uzavřené v rozhodném období

1. *Smlouvy se společností Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group:*

Smlouva o nájmu budovy MAIN POINT KARLIN (centrála VIG) včetně zastavěného pozemku a okolních pozemků ze dne 2.1.2012, ve znění dodatku č. 1. ze dne 29.6.2012, dodatku č. 2. ze dne 01.10.2012, dodatku č.3 ze dne 30.8.2013, dodatku č. 4 ze dne 17.9.2014 a dodatku č. 5 ze dne 29.12.2014. Smlouva je realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 1.1.2012 týkající se property managementu nemovitostí budovy Main Point Karlin (Centrála VIG), ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.4.2012, dodatku č. 2 ze dne 11.12.2012, dodatku č. 3 ze dne 22.4.2013 a dodatku č. 4 ze dne 25.7.2013. Smlouva je uzavřená za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 16.12.2011 týkající se property managementu nemovitostí v areálu Modřice, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2013. Smlouva je uzavřená za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o provádění činnosti Property Managementu účinná od 16.12.2011 týkající se property managementu nemovitostí v areálu Modřice, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26.4.2013. Smlouva je uzavřená za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.1-VIG-KOO-2011 ze dne 29.7.2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27.10.2011, dodatku č. 2 ze dne 10.1.2012, dodatku č. 3 ze dne 5.10.2012, dodatku č. 4 ze dne 22.10.2012, dodatku č. 5 ze dne 31.12.2012, dodatku č. 6 ze dne 15.3.2013 a dodatku č. 7 ze dne 26.11.2014. Smlouva je realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu reklamní plochy uzavřena mezi ovládající a ovládanou osobou ze dne 17.12.2012, účinná od 1.1.2013, smlouva byla ukončena k 31.12.2014. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Smlouva o koupi akcie VIG FUND uzavřený investiční fond, a. s. uzavřená dne 21.7.2014. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

Pojistná smlouva č. 7720592839 ze dne 1.7.2011 ve znění dodatku č. 1 18.10.2011 a dodatku č. 2 6.6.2012. Smlouva byla uzavřena za obvyklých podmínek a za obvyklou cenu.

2. *Smlouvy se společností Česká podnikatelská pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group*

Pojistná smlouva č. 0013866303 ze dne 22.8.2011 ve znění dodatku č. 1. ze dne 22.8.2012, dodatku č. 2 ze dne 21.2.2013, dodatku č. 3 ze dne 21.2.2013 a dodatku č. 4 ze dne 14.8.2013. Smlouva byla realizována za obvyklých podmínek.

IV. Smlouvy mezi VIG ND, a.s. a propojenými osobami

Smlouva o zajištění správy areálu Brněnská 634, 664 42 Modřice uzavřená dne 29.6.2011 se společností SURPMO, a. s. ve znění dodatku č. 1 za dne 1.8.2011, dodatku č. 2 ze dne 1.11.2011 a dodatku č. 3 ze dne 19.12.2011, dodatku č. 4 ze dne 27.3.2012, dodatku č. 5 ze dne 15.12.2012, dodatku č. 6 ze dne 11.3.2013. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.1-VIG-UNI-2011 ze dne 29.7.2011 ve znění dodatku č. 1 ze dne 10.1.2012, dodatku č. 2 ze dne 30.3.2012, dodatku č. 3 ze dne 15.10.2012, dodatku č. 4 ze dne 29.10.2012, dodatku č. 5 ze dne 31.12.2012, dodatku č. 6 ze dne 29.3.2013 a dodatku č. 7 ze dne 11.2.2014 uzavřená se společností UNIGEO, a. s. a týkající se nájmu nebytových prostor za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o poskytnutí úvěru pro společnost KIP, a.s. ze dne 11.12.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.7.2013 a dodatku č.2 ze dne 4.11.2013. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 11.12.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 4.11.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 11.12.2012. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů Sanatorium Astoria a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 24.1.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů HOTELY SRNÍ, a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o zřízení zástavního práva k cenným papírům se společností KIP, a.s. ze dne 24.1.2013. Předmět smlouvy: zástava cenných papírů Sanatorium Astoria a.s. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30.8.2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.10.2014 uzavřená s Obecně prospěšnou společností Kooperativy. Smlouva byla realizovaná za obvyklých podmínek a za cenu obvyklou.

V. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

Ve sledovaném období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob.

VI. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo společnosti VIG ND, a.s. prohlašuje, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě.

VII. Závěr

Představenstvo společnosti VIG ND, a.s. prohlašuje, že ze vztahů mezi ovládanou a ovládajícími osobami ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla společnosti újma. Představenstvo dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem ovládané osoby společnosti VIG ND, a.s. dne 31.3.2015. Tato Zpráva bude součástí výroční zprávy ovládané osoby za rok 2014 jako její nedílná součást.

V Praze dne 31.3.2015

Ing. Jaroslav Suk
předseda představenstva

Ing. Luděk Marek
člen představenstva

Ing. Vít Rozsypal
člen představenstva

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2014

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA
k 31. 12. 2014

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	1	2
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	02	1 418 053	1 383 606
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	03	1 383 053	1 348 606
	v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	04	35 000	35 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	82 146	140 044
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	09	82 146	140 044
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	231	
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	15	1 017	879
10	Dlouhodobý hmotný majetek	16	2 737 067	2 806 526
11	Ostatní aktiva	23	17 567	17 051
	d/ ostatní aktiva	27	17 567	17 051
13	Náklady a příjmy příštích období	30	3 564	4 140
	AKTIVA CELKEM	31	4 259 645	4 352 246
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	32	1 303 923	1 348 723
	bb/ půjčky od bank	34	1 303 923	1 348 723
4	Ostatní pasiva	38	238 586	109 396
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	41	2 437	3 528
	d/ ostatní pasiva	42	236 149	105 868
5	Výnosy a výdaje příštích období	43	14 232	13 849
8	Základní kapitál	46	2 671 000	2 671 000
	z toho: a/ splacený základní kapitál	47	2 671 000	2 671 000
9	Emisní ážio	48	91 732	91 732
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	49	8 043	5 003
	v tom: a/ povinné rezervní fondy a rizikové fondy	50	8 043	5 003
12	Kapitálové fondy	53	61 318	61 318
13	Oceňovací rozdíly	54	-188 001	-9 572
	z toho: a/ z majetku a závazků	55	-188 001	-9 572
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	60	58 812	60 797
	PASIVA CELKEM	61	4 259 645	4 352 246
	z toho: Vlastní kapitál	62	2 702 904	2 880 278
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	63		
2	Poskytnuté zástavy	65	1 303 923	1 348 723
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	74	231	
	v tom : cenné papíry	75	231	
9	Přijaté přísliby a záruky	76	60 293	60 293
10	Přijaté zástavy a zajištění	77	82 146	140 044

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
31. 3. 2015		Jana Potočková	Bc. Markéta Rzymanová

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. 12. 2014

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném	Skutečnost v účetním období minulém
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	6 611	4 654
2	Náklady na úroky a podobné náklady	05	41 792	40 273
5	Náklady na poplatky a provize	08	13 388	13 882
	b/ obhospodařovatelský poplatek	10	10 000	10 000
	c/ depozitářský poplatek	11	3 167	3 196
	d/ ostatní finanční náklady	12	221	686
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	-18 907	-22 209
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	15	-6	1
	d/ zisk nebo ztráta z ocenění neprovozního dl.hmotného a nehmotného majetku -znehodnoc	17	-18 901	-22 210
7	Ostatní provozní výnosy	18	167 389	163 036
8	Ostatní provozní náklady	19	85	1 014
9	Správní náklady	20	12 942	26 447
	v tom:a/ náklady na zaměstnance	21	389	624
	z toho: aa/ mzdy a platy	22	290	465
	ab/ sociální a zdravotní pojištění	23	99	159
	b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	24	350	300
	bb/ ostatní správní náklady	25	12 203	25 523
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	30	86 886	63 865
23	Daň z příjmů	34	28 074	3 068
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	35	58 812	60 797

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
31.3.2015		Jana Potočková	Bc. Markéta Rzymanová

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za rok 2014

Označ a	Text b	Řádek c	Běžné období 1	Minulé období 2
1	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1		
	počáteční zůstatek	2	2 671 000	2 671 000
	zvýšení	3		
	snížení	4		
	konečný zůstatek	5	2 671 000	2 671 000
2	Základní kapitál nezapsaný v obchodního rejstříku	6		
	počáteční zůstatek	7		
	zvýšení	8		
	snížení	9		
	konečný zůstatek	10		
3	Základní kapitál	11	2 671 000	2 671 000
4	Emisní ážio	12		
	počáteční zůstatek	13	91 732	91 732
	zvýšení	14		
	snížení	15		
	konečný zůstatek	16	91 732	91 732
5	Rezervní fondy	17		
	počáteční zůstatek	18	5 003	1 803
	zvýšení	19	3 040	3 200
	snížení	20		
	konečný zůstatek	21	8 043	5 003
6	Kapitálové fondy	22		
	počáteční zůstatek	23	61 318	61 318
	ostatní změny	24		
	konečný zůstatek	25	61 318	61 318
7	Oceňovací rozdíly	26		
	počáteční zůstatek	27	-9 572	7 666
	kurzové rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	28	-178 429	-17 238
	konečný zůstatek	29	-188 001	-9 572
8	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	30		
	počáteční zůstatek	31		
	ostatní změny, podíly na zisku	32		
	konečný zůstatek	33		
9	Zisk/ztráta za úč.období po zdanění	34		
	počáteční zůstatek	35	60 797	63 995
	zisk/ztráta	36	58 812	60 797
	převody do fondů	37	-3 040	-3 200
	podíly na zisku	38	-57 757	-60 795
	konečný zůstatek	39	58 812	60 797
10	Celkem	40	2 702 904	2 880 278

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
31. 3. 2015		Jana Potočková	Bc. Markéta Rzymanová

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za rok končící 31.12.2014

Obchodní firma:	**V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s**
Sídlo:	**Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4**
Rozvahový den:	**31.12.2014**
Datum sestavení účetní závěrky:	**31.3.2015**

PŘÍLOHA
k účetní závěrce za rok končící 31.12.2014

OBSAH

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond" nebo „investiční fond" nebo „společnost") je účetní jednotka s právní subjektivitou, obhospodařovaná REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost") v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je účinný od 19.8.2013 (dále jen „Zákon").

Na základě žádosti Fondu Česká národní banka udělila povolení k činnosti (datum vydání 2.8.2010, čj. 2010/6882/570 Sp/2010/447/571) a rozhodnutí nabylo právní moci dne 3.8.2010, jímž došlo současně ke schválení statutu, stanov a depozitáře Fondu.

Fond zahájil činnost dne 20.8.2010 dnem zápisu do Obchodního rejstříku.

Investiční fond byl založen jednorázově bez veřejné nabídky akcií s upsaným základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč.

Fond je vytvořen na dobu neurčitou.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s.

Investiční fond patří do konsolidačního celku Vienna Insurance Group (dále jen „skupina VIG").

Ve Fondu má přímou kvalifikovanou účast Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 79%, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 10,5% a Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group ve výši 10,5%.

Fond je spravován REICO investiční společností České spořitelny, a.s. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Investiční fond je speciálním fondem kvalifikovaných investorů se zaměřením na přímé nebo nepřímé investice do nemovitostních aktiv a investice do subjektů působících na pojišťovacím trhu (finančních institucí). Viz statut Fondu.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 30.10.2012 proběhlo dne 10.12.2012 navýšení základního kapitálu o 1 299 000 tis. Kč na konečnou výši 2 671 000 tis. Kč.

Sídlo společnosti

V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.
Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
IČ: 24725960

Člen představenstva k 31.12.2014

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., IČ: 275 67 117 Antala Staška, 140 00 Praha 4

Zastoupení právnické osoby: Ing. Filip Kubricht, Praha

Členové dozorčí rady k 31.12.2014

předseda dozorčí rady	RNDr. Petr Zapletal, MBA, Praha
člen dozorčí rady:	Ing. Jaroslav Besperát, Praha
člen dozorčí rady:	Gary Wheatley Mazzotti, Statenice

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je především investování do aktiv z oblasti nemovitostního trhu a dále na investice v oblasti poskytování pojišťovacích služeb, tedy na trhu pojišťovacích produktů.

V oblasti nemovitostí má investiční fond za cíl zejména pořizování, zcizování a správu aktiv z oblasti nemovitostního trhu, a to v rozsahu od menších nemovitostí (od 20 mil. Kč) až po nemovitosti v segmentu large (od 1 mld. Kč celkových nákladů na akvizici), a to jak formou přímé akvizice nemovitostí, tak i nabývání podílů v nemovitostních společnostech včetně společností ovládajících nemovitostní společnosti (viz níže). Nemovitostní portfolio investičního fondu je smíšené, neboť je zaměřeno jak na dlouhodobou držbu a správu kancelářských budov v nejvyšší kvalitě provedení, s kvalitními nájemníky a lokalitou, tak na spekulativní investice do nemovitostních aktiv, včetně developmentu.
Zisky z vlastnictví, pronájmu a provozu nemovitostních aktiv fondu jsou těžištěm trvalého výnosu investičního fondu. Mimořádné příjmy pak tvoří příjmy z realizace prodeje spekulativní akvizice nemovitostního aktiva či úspěšně ukončeného developmentu.
V oblasti poskytování pojišťovacích služeb je cílem investičního fondu zejména pořizování, zcizování a správa majetkových účastí ve finančních institucích. Účasti fondu ve finančních institucích by měly být především majoritního charakteru, cílem fondu je tedy tyto subjekty ovládat. Zisky z činnosti těchto finančních institucí pak budou tvořit další zdroj příjmů investičního fondu.

Podrobnější označení Fondu

Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR ke dni schválení statutu Fondu je investiční fond podle rizika trhu (typu rizika příslušných aktiv) speciálním fondem kvalifikovaných investorů.

INVESTIČNÍ STRATEGIE

1. Druhy majetkových hodnot, které mohou být do Fondu nabyty

Investiční fond investuje primárně do:
(i) nemovitostí vč. jejich příslušenství
(ii) nemovitostních společností
(iii) podílových listů nebo akcií nemovitostních fondů nikoli výhradně ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ale v obecném slova smyslu (tj. včetně fondů kvalifikovaných investorů či zahraničních hedgových fondů specializovaných na nemovitostní aktiva apod.)
(iv) účastí ve finančních institucích

Nemovitostní aktiva pořizovaná do majetku investičního fondu mají charakter zejména nemovitostí stavebně dokončených, které aktuálně jsou nebo mohou být v budoucnu využity k pronájmu. Alternativně mohou být nemovitostní aktiva pořízena ve stádiu rozestavěnosti s cílem budoucího využití k pronájmu. V tomto případě musí splňovat zejména následující kritéria:

- aktiva mají dlouhodobý výnosový potenciál realizovatelný v průběhu plánované doby vlastnictví
- v případě pořízení nemovitostí ve stádiu rozestavěnosti musí být zajištěn proces jejich dokončení a následného pronájmu
- nájemní podmínky jsou, nebo budou, uzavřeny na principu tržních podmínek obvyklých v místě a čase
- nájemní podmínky musí vykazovat prvky institucionálního charakteru (konzervativní hodnoty, nízká míra volatility tržních parametrů, dlouhodobá udržitelnost nastavených parametrů)
- stavebně technický stav nemovitostí odpovídá jejich stáří s ohledem na konkrétní využití a tvoří nedílnou součást tvorby ceny každé nemovitosti v daném místě a čase
- nemovitosti vykazují srovnatelné tržní parametry jako nemovitosti shodné svým charakterem, využitím a lokalitou.

Investiční fond může provádět i spekulativní investice do nemovitostí včetně samostatných pozemků v rámci povolených limitů. Spekulativní investice se vyznačují zejména potenciálem zhodnocení vložených peněžních prostředků při následném prodeji v krátkém až střednědobém časovém horizontu. Spekulativní investice mohou, ale nemusejí mít potenciál příjmu z pronájmu. V těchto případech musí aktiva především splňovat dostatečné předpoklady pro úspěšnost uvedené spekulativní investice včetně následujících kritérií:

- spekulativní investice musí být podloženy objektivními analýzami, které odůvodní investiční záměr
- analýza rizikovosti a citlivosti ekonomické výhodnosti dle různých scénářů reálného vývoje musí vykazovat uspokojivé výsledky
- v případě, že je spekulativní záměr postaven na rozvoji určitého odvětví, vyžaduje se odvětvová analýza.

V rámci povolených limitů může Fond vstoupit již do projektu výstavby nemovitosti v různém stádiu výstavby, a to jak přímou majetkovou účastí, tak financováním výstavby nemovitostí za předpokladu jejího nabytí po dokončení (jak formou úvěru, tak tzv. forward purchase – tedy na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní).

Způsob financování nemovitostních projektů a zejména developerská činnost je realizována v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Nabývání nemovitostí koupí či jejich výstavba je financována zpravidla z vlastních zdrojů investičního fondu. Investiční fond v rámci povolených limitů může financovat nákup či výstavbu nemovitostí úvěrem, a to za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce. Samotná výstavba nemovitostí je realizována renomovanými stavebními společnostmi (ať již nemovitostními společnostmi či jinými stavebními společnostmi).

Před zahájením výstavby je požadováno ocenění projektu podle očekávaného stavu v okamžiku dokončení (prodejní cena za m2, cena za pronájem za m2 apod.). V průběhu výstavby pak dochází k postupnému zpětnému uvolňování finančních prostředků, a to v souladu se smlouvou s dodavatelem stavby, na základě předložené faktury specifikující prostavěnou část a za podmínky odsouhlasení faktického stavu stavby nezávislým stavebním dozorem. Stavební dozor rovněž provede kontrolu fakturovaných položek a jejich skutečné realizace.

Nemovitostní společnost v majetku investičního fondu může zaniknout fúzí s investičním fondem, pokud bude zajištěna ochrana akcionářů investičního fondu.

Účasti ve finančních institucích, tedy institucích působících na pojišťovacím trhu, fond nabývá za účelem dosahování trvalého příjmu ze zisku z činnosti těchto subjektů. Investiční fond bude nabývat ve finančních institucích majoritní podíl. Investiční fond bude účasti ve finančních institucích nakupovat primárně z vlastních zdrojů, nicméně pro zvýšení ekonomického efektu transakce může použít i financování úvěrem.

Pro účely zhodnocování volných peněžních prostředků, které nejsou vázané v nemovitostních aktivech a účastech ve finančních institucích, investuje investiční fond do následujících likvidních aktiv:
(i) investičních cenných papírů
(ii) cenných papírů investičních fondů
(iii) nástrojů peněžního trhu
(iv) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtů

a do minoritních účastí v obchodních společnostech.

Investiční cenné papíry, mimo nástroje peněžního trhu musí splňovat podmínku ve smyslu §3 odst. 1 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Nástroje peněžního trhu mohou být doplňkovým likvidním aktivem za podmínek uvedených v § 48 odst. 1 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu musí splňovat podmínku ve smyslu § 15 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. U cenných papírů investičních fondů je nutno dodržet přiměřeně podmínky dle §47 odst. 1, písm. a) nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Investiční fond může za účelem zhodnocení volných peněžních prostředků investovat i do minoritních účastí v obchodních společnostech v ČR i v zahraničí, a to primárně v regionu, kde je zastoupena skupina VIG. Investice musí být podloženy objektivními analýzami, které odůvodní investiční záměr.

2. Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 1.
Fond stanovuje pro zajištění diverzifikace rizik limity pro investice do jednotlivých druhů aktiv v souladu s §93 odst. 4 nařízení vlády č. 243/2013 Sb.
Celkovými aktivy investičního fondu se pro účely stanovení investičních limitů rozumí aktiva fondu snížená o oprávky a opravné položky.

S ohledem na charakter investičního fondu jakožto uzavřeného investičního fondu kvalifikovaných investorů se nestanovují minimální limity pro jednotlivé druhy aktiv v investičním fondu.

Nemovitosti - maximální limit až 100% z celkových aktiv investičního fondu.
Nemovitostní společnosti - maximální limit až 100% z celkových aktiv investičního fondu.
Developerské projekty - maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.
Spekulativní nemovitosti, včetně pozemků – maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.
Finanční instituce – maximální limit 100% z celkových aktiv investičního fondu.

Při diverzifikaci portfolia, zejména ve smyslu váhy jednoho aktiva vůči celkovým aktivům investičního fondu je postupováno s odbornou péčí tak, aby byla případná rizika související s konkrétním aktivem a citlivost celkového portfolia investičního fondu na toto nesystematické riziko minimalizována.
Maximální limit jedné nemovitosti (včetně nemovitosti vlastněné nemovitostní společností) anebo podílu na jedné nemovitostní společnosti činí 70% z celkových aktiv investičního fondu, přičemž po dobu tří let od vytvoření investičního fondu činí tento limit až 80% celkových aktiv investičního fondu.
Podíl na nemovitostní společnosti nemusí investičnímu fondu zajišťovat postavení ovládající osoby.
Nemovitosti tvořící jeden funkční celek jsou považovány z hlediska stanovených limitů za jednu nemovitost.
Maximální limit účasti v jedné finanční instituci činí 50% celkových aktiv investičního fondu, po dobu 3 let od vzniku investičního fondu je tento limit zvýšen až na 80% celkových aktiv investičního fondu.
Likvidní doplňková aktiva – minimální limit ve výši ročních provozních nákladů investičního fondu za předchozí kalendářní rok, minimálně 1 mil. Kč.
Jiná doplňková aktiva (účasti v obchodních společnostech) - maximální limit 49% z celkových aktiv investičního fondu.

Vzhledem k faktu, že jde o investiční fond, odpovídají limity pro omezení a rozložení rizika specifiku uzavřených fondů. Zejména se jedná o minimální potřebu likvidity, resp. se limit pro minimální výše objemu likvidních doplňkových aktiv se stanovuje ve vazbě na provozní náklady tak, aby mohl investiční fond vždy dostát svým platebním závazkům.

Rozložení rizik je u nemovitostí zajištěno s ohledem na charakter nemovitosti, a to diverzifikací příjmu z pronájmu nemovitosti, dostatečným pojištěním proti výpadku příjmu z pronájmu, vysokou bonitou nájemníka či jinými adekvátními nástroji. Další prostředky

uplatňované standardně v rámci odborné péče při správě nemovitostního majetku tímto nejsou dotčeny.

V případě, že Fond přestane splňovat kritéria dle §93 odst. 4. nařízení vlády č. 243/2013 Sb. je povinen bez zbytečného odkladu provést změnu statutu Fondu a uvést jej do souladu s platnými právními předpisy.

3. Údaj o kopírování nebo sledování indexu nebo jiného finančního kvantitativně vyjádřeného ukazatele

Fond nesleduje ani nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo finanční ukazatel. Fond nekopíruje ani nehodlá kopírovat žádný určitý index nebo finanční ukazatel.

4. Údaj o koncentraci investic

Investiční fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí, nemovitostních společností a finančních institucí, které mohou tvořit až 100% celkových aktiv investičního fondu. Regionálně budou investice do těchto aktiv lokalizovány na území České republiky, na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina VIG.
Tímto se upozorňuje, že takové investování může přinášet zvýšené riziko, ačkoliv Fond investuje v souladu s principy stanovenými statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu.

5. Zajištění nebo zaručení investice

Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu

Investiční fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností odpovídající investičnímu záměru, ke kterému je financování určeno, a to za standardních podmínek. Úvěr nebo zápůjčku může investiční fond přijmout za účelem pořízení nebo výstavby nemovitosti do majetku Fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Úvěry nebo zápůjčky přijaté investičním fondem, nesmí přesáhnout 90 % hodnoty nemovitosti či nemovitostní společnosti v případě jejích pořízení, 90% investičních nákladů v případě výstavby nemovitosti a až 100% ceny nemovitosti v případě udržení či zlepšení stavu nemovitosti.

Investiční fond může přijmout úvěr na nákup investičních nástrojů, a to až do výše 70% jejich hodnoty. Investiční fond může přijmout úvěr za účelem nákupu účasti v obchodní společnosti či finanční instituci, a to až do 90% její hodnoty.

Investiční fond může přijmout zajištění přijatého úvěru nebo zápůjčky třetí osobou, a to až do výše 100% zajišťovaného úvěru nebo zápůjčky.

Krátkodobý úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku může investiční fond přijmout do maximální výše 40% celkových aktiv investičního fondu, a to především v případě krátkodobého nedostatku likvidity.

7. ***Možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním***

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo zápůjčku nemovitostní společnosti, ve které má účast nebo tuto účast hodlá nabýt. Výhradním účelem takového úvěru nebo zápůjčky je akvizice, výstavba nebo technické zhodnocení nemovitostí přímo či nepřímo vlastněných investičním fondem. Úvěr nebo zápůjčka musí být poskytnuta za standardních podmínek. Úvěr (nebo zápůjčka) musí být zajištěn, je-li to s ohledem na okolnosti poskytnutí úvěru nebo zápůjčky obvyklé.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo zápůjčku finanční instituci, ve které má účast nebo tuto účast hodlá nabýt. Úvěr nebo zápůjčka musí být poskytnuta za obvyklých podmínek a musí být zajištěna, je-li to s ohledem na okolnosti poskytnutí úvěru nebo zápůjčky obvyklé. V případě pozbytí účasti Fondu ve finanční instituci musí být zajištěno splacení úvěru nebo zápůjčky v přiměřené době po pozbytí této účasti.

Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku investičního fondu nemovitostním společnostem a finančním institucím nesmí překročit 100 % celkových aktiv investičního fondu.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr subjektům ze skupiny VIG, a to až do výše 95% celkových aktiv investičního fondu.

Investiční fond může ze svého majetku poskytnout úvěr třetí osobě, který je určen k financování nabytí nemovitostního aktiva, investičnímu financování nemovitostního aktiva, financování finanční instituce nebo jinému účelu. Takový úvěr musí být zajištěn standardními zajišťovacími prostředky. Součet všech takových úvěrů třetí osobě nesmí přesáhnout 49% celkových aktiv investičního fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění úvěrů či zápůjček přijatých nemovitostními společnostmi či finančními institucemi, na kterých má Fond účast, za podmínky, že má poskytnutí takového zajištění pozitivní ekonomický dopad na Fond. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií investičního fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia investičního fondu.

Aktivum v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem za účelem zajištění závazku Fondu nebo zajištění závazku nemovitostní společnosti či finanční instituce v majetku fondu.
Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit věcným břemenem nebo předkupním právem jako právem věcným či užívacím právem třetí osoby (s výjimkou nájmu), je-li to obvyklé v rámci obhospodařování tohoto majetku a je-li to v zájmu Fondu a jeho akcionářů.

8. ***Možnosti a limity vztahující se k prodeji majetkových hodnot na účet Fondu, které Fond nemá ve svém majetku***

Vzhledem k zaměření Fondu na investování do nemovitostí a konzervativnímu charakteru investic do investičních nástrojů nebude investiční fond provádět nekryté prodeje, tedy prodeje majetkových hodnot, které Fond nemá ve svém majetku.

9. Údaj o technikách k obhospodařování investičního fondu a možnosti a limity jejich používání

K efektivnímu obhospodařování může investiční fond používat derivátové nástroje. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro investiční fond za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem Fondu. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem v investičním fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Investiční fond využívá především měnové a úrokové zajišťovací deriváty.

Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku v investičním fondu nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může fond sjednat jen za účelem zajištění.

Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze úroková míra, měnový kurz, měna, finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný a majetková hodnota, kterou lze podle investiční strategie fondu uvedené ve statutu nabýt do jmění tohoto Fondu.

Přípustné je investovat pouze do těch finančních derivátů, jejichž podkladový nástroj odpovídá investiční politice a rizikovému profilu Fondu.

Obchody s finančními deriváty mohou být uskutečňovány na následujících trzích: BSE (Budapest Stock Exchange), Eurex, Euronext, CME (Chicago Mercantile Exchange), LIFFE (London International Financial Futures Exchange), NYMEX (New York Mercantile Exchange), OSE (Osaka Securities Exchange), ÖTOB (Austrian Futures and Options Exchange), WSE (Warsaw Stock Exchange).

V případě použití OTC finančních derivátů, musí být splněny tyto podmínky:
a) se hodnota tohoto derivátu vztahuje pouze k hodnotám, které mohou být podkladovým aktivem derivátu,
b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
c) může obhospodařovatel tohoto fondu tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v § 37 nařízení vlády č.243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „nařízení o investování"), a
d) je tento derivát sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

Základní ekonomická charakteristika nejpoužívanějších operací s finančními deriváty je tato:

Investiční společnost může při obhospodařování majetku v investičním fondu operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud jsou v souladu s investiční strategií Fondu.

Upozorňuje se, že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu.

Investiční fond může provádět repo a reverzní repo v mezích přípustných právními předpisy. Podmínky výběru protistran a charakteristiky cenných papírů, které mohou být předmětem těchto obchodů, jsou následující:

Repo obchody smí investiční fond uskutečňovat k efektivnímu obhospodařování majetku ve Fondu pouze za dále uvedených podmínek. Repo obchod lze sjednat pouze s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo.

Repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní.

- za peněžní prostředky získané z repa lze nabýt pouze majetkovou hodnotu uvedenou v § 15 nebo v § 84 odst. 1 písm. b) nařízení o investování nebo dluhopis vydaný státem s ratingem v investičním stupni.
- Peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa, jehož jinou smluvní stranou je osoba uvedená v § 72 odst. 2 zákona č. 240/2013, o investičních společnostech a investičních fondech a ze kterého lze závazek vypovědět bez výpovědní doby

Reverzní repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní nebo lze-li peněžní prostředky, které jsou předmětem reverzního repa, kdykoli získat zpět, a to včetně výnosů, popřípadě v tržní hodnotě (mark-to-market), je-li pro oceňování tohoto reverzního repa používána tržní hodnota.
Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa,

- musí být vysoce likvidní a musí být přijaty k obchodování na některém z trhů uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) bodě 1 nařízení o investování,
- musí být oceňovány každý pracovní den a nesmí být vysoce volatilní, ledaže je jejich hodnota při oceňování přiměřeně snížena (haircut),
- nesmí být vydány osobou, která není nezávislá na jiné smluvní straně, ani emitentem, kterému byl udělen úvěrový rating v jiném než investičním stupni, a
- musí být v majetku Fondu nebo v opatrování osoby, která je nezávislá na jiné smluvní straně

Investiční fond nebude uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, které nemá ve svém majetku.

10. Pravidla pro výpočet celkové expozice Fondu a limity

Metoda měření hodnoty v riziku Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro 1 denní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 2 let. VaR pro 1 měsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace: VaR (1 měsíc) = $\sqrt{22}$ * VaR (1 den).

Hodnota VaR je uváděna jako poměr absolutní hodnoty Var k hodnotě portfolia Fondu.

Je sledována globální riziková expozice i riziková expozice v rozložení na cizoměnový, úrokový a případně i akciový VaR. Na základě tohoto rozkladu mohou být identifikovány

kritické rizikové segmenty, přičemž tato identifikace pak zpětně ovlivňuje reinvestiční proces. Limity stanovují maximální přípustnou hodnotu VaR pro Fond.

Dodržování všech výše uvedených limitů je průběžně kontrolováno, přičemž je také hodnocena efektivnost jejich nastavení a v případě potřeby jsou tyto limity revidovány.

Riziko vývoje směnných kurzů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních veličin, které by mohlo být pro portfolio nepříznivé, je zajišťováno v přiměřeném rozsahu prostřednictvím finančních derivátů. Finanční deriváty jsou obchodovány na OTC trhu, neboť tam lze zobchodovat kontrakty a parametry povahou přesně odpovídající potřebám zajištění.

Pro výpočet expozice investičního fondu vůči riziku závazkovou metodou se převede každá pozice plynoucí z derivátového nástroje na rovnocennou pozici plynoucí z podkladového aktiva uvedeného derivátu; uplatní se mechanismy výpočtu čistých pozic a mechanismy zajištění; vypočítá se expozice vůči riziku vzniklá reinvesticí půjček, pokud taková reinvestice zvyšuje expozici investičního fondu vůči riziku. Metoda výpočtu se řídí ustanovením nařízením komise v přenesené proavomoce (EU) 4. 231/2013.

Limity celkových expozic jsou stanoveny vnitřním předpisem obhospodařovatele a jsou akcionářům na vyžádání k dispozici.

RIZIKOVÝ PROFIL

1. upozornění, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže investiční společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Investiční společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost investičního fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota akcie je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v investičním fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do Fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

2. upozornění na rizika spojená zejména

a) se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti

Investiční společnost při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikuje odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Fondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

b) s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset se celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků. Investiční společnost snižuje tato rizika tím, že investuje především do nemovitostí kvalitních svou polohou, které si udrží nájemníky i v nepříznivém období hospodářské recese a jsou natolik atraktivní, že po výpadku významnějšího nájemníka umožní investiční společnosti jej v přiměřeně krátké době nahradit.

Toto riziko je snižováno i výběrem bonitních nájemníků, jde-li o nájem prostor s významným vlivem na výši příjmu z pronájmu. Investiční společnost v neposlední řadě rovněž může využít pojištění pro případy výpadku příjmu z nájmu, které kryje situace, kdy prostory vlivem škodné události nelze pronajímat. Takovéto pojištění nahrazuje příjem z pronájmu obvykle po dobu alespoň 1 roku.

Pokud přes výše uvedená opatření dojde k výpadku příjmu z pronájmu, může to vést ke snížení hodnoty akcie, a to z důvodu nižších příjmů. Jde-li o dlouhodobější výpadek příjmu z pronájmu, odrazí se tato skutečnost i ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti, což rovněž negativně ovlivní hodnotu akcie.

c) s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov
Investiční fond vlastní nemovitosti přímo v majetku Fondu nebo prostřednictvím účasti Fondu v nemovitostní společnosti, která vlastní a provozuje nemovitost. V případě přijetí úvěru nemovitostní společností je jeho splácení zajištěno majetkem a příjmy této nemovitostní společnosti. V případě neschopnosti splácet úvěr může nemovitostní společnost přijít o veškerý majetek. Tato skutečnost se pak negativně projeví ve snížení nebo úplné ztrátě hodnoty nemovitostní společnosti, což vede ke snížení hodnoty akcie Fondu. V případě přijetí úvěru přímo fondem nemovitostí je v případě neschopnosti splácet úvěr ohrožen celý majetek Fondu. Investiční společnost přijímá úvěry za tržních podmínek v rámci limitů stanovených statutem Fondu a v souladu s pravidly odborné péče, čímž tato rizika snižuje. V případě neschopnosti Fondu nebo nemovitostní společnosti platit jiné své závazky je situace obdobná a opět může dojít ke snížení majetku Fondu a tedy i snížení hodnoty akcie. Neschopnost Fondu hradit náklady na údržbu a provoz nemovitostí může vést k přerušení jejich provozu a tím ztrátě příjmu Fondu. Náklady na provoz a údržbu nemovitostí jsou standardně placeny nájemníky, pokud je tedy nemovitost pronajata, jsou tyto náklady pokryty platbami od nájemníků a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí. Majitel nemovitosti se podílí na nákladech na provoz a údržbu společných částí budovy ve výši odpovídající míře neobsazenosti.

d) s rizikem živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu,
Živelné škody mohou nemovitost poškodit nebo zcela zničit a vést tudíž ke snížení její hodnoty a rovněž příjmu z pronájmu poškozené nemovitosti. Investiční společnost zajišťuje pojištění nemovitostí proti živelným škodám ve výši odpovídající nákladům na znovuvybudování nebo opravu postižené nemovitosti. Investiční společnost rovněž může využít pojištění výpadku příjmu z pronájmu obvykle na období 1 roku.

e) s nabytím zahraniční nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou,
V případě zahraniční nemovitosti se upozorňuje na riziko ztráty na majetku Fondu v souvislosti se změnami ekonomickými, politickými či právními a to přesto, že se Fond nesoustředí na vysoce rizikové země.

f) s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast, nebo s nesplácením úvěrů a půjček poskytnutých Fondem nemovitostní společnosti,
Investiční společnost snižuje riziko selhání nemovitostní společnosti řádným řízením, aplikací kontrolních mechanismů, přesto upozorňuje akcionáře, že v případě selhání nemovitostní společnosti, případně nesplacením úvěrů či půjček poskytnutých Fondem může dojít ke ztrátě na majetku investičního fondu.

g) s povinností prodat aktivum Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením
Upozorňujeme na riziko ztráty, které může vzniknout v případě porušení podmínek spojených s držením příslušného aktiva. V takovém případě může být jediným řešením prodej příslušného aktiva. Takový nucený prodej může znamenat ztrátu na hodnotě aktiva, pokud bude nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísni.

h) s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje
V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje může dojít ke snížení ceny, za kterou lze nemovitost prodat, či je její prodej zcela znemožněn v předpokládaném časovém horizontu. V takovém případě hrozí riziko ztráty na majetku Fondu, riziko nedostatečné likvidity či riziko změny hodnoty majetku v souvislosti se změnou účelu, za kterým byla nemovitost pořízena a tudíž i metody ocenění nemovitosti.

i) s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti
Upozorňujeme, že v případě chybného ocenění nemovitosti nebo nemovitostní společnosti může být majetek Fondu podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu akcie fondu.

3. v závislosti na zvolené investiční strategii Fondu popis všech podstatných rizik, která jsou s ní spojena.
a) úvěrové riziko spočívá v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek
Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči investičnímu fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů, dlužníci z úvěrového vztahu apod.) nedodrží svůj závazek. Tato rizika se minimalizují zejména výběrem protistran, diverzifikací mezi jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

b) riziko nedostatečné likvidity
Investiční fond neodkupuje akcie, toto riziko se tedy na investiční fond neuplatní. Je však nutno konstatovat, že investiční fond drží převážnou část majetku v nemovitostních aktivech a účastech ve finančních institucích (až 100% celkových aktiv investičního fondu). Likvidita těchto aktiv je poměrně nízká. Likvidní část majetku v investičním fondu je udržována na zcela minimální úrovni.

c) riziko vypořádání
Je spojeno s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

d) tržní riziko
Vyplývá z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku Fondu.
Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v investičním fondu vůči těmto rizikům (např. platba kupní ceny v Eurech, změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby

apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.
S ohledem na skutečnost, že majetek v investičním fondu je tvořen z převážné části nemovitostními aktivy, musí si být akcionář vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku v investičním fondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty akcie investičního fondu. Současně zejména v počátku existence investičního fondu budou jednotlivá nemovitostní aktiva představovat značný podíl (váhu) na celkovém majetku ve Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva, může mít významný dopad na vývoj ceny akcie investičního fondu.
Konkrétně pro první tři roky existence investičního fondu může jedno nemovitostní aktivum představovat až 80% celkových aktiv investičního fondu a v takovém případě bude hodnota akcie vysoce závislá na vývoji ceny tohoto aktiva. I v následujícím období může být váha jednotlivých nemovitostních aktiv značná (až 70%), a je tak relevantní riziko, že nevhodné investiční rozhodnutí ohledně jednoho nemovitostního aktiva může výrazně ovlivnit hodnotu akcie.
Obdobné riziko existuje i ve vztahu k dalšímu hlavnímu investičnímu zaměření investičního fondu, a to zaměření na investice do majoritních účastí ve finančních institucích. V případě negativního vývoje v sektoru poskytování pojišťovacích služeb může dojít k poklesu hodnoty investice Fondu ve finanční instituci. Obdobně jako u nemovitostního aktiva může hodnota účasti investičního fondu ve finanční instituci dosahovat v prvních 3 letech až 80% celkových aktiv investičního fondu a v následujících letech až 70% celkových aktiv investičního. V případě nevhodného investičního rozhodnutí ohledně účasti ve finanční instituci může dojít k výraznému ovlivnění hodnoty akcie investičního fondu.

e) operační riziko
Spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem.

Operační rizika jsou eminentní součástí každého podnikání tedy i investování investičního fondu. Investiční společnost sleduje a řídí operační rizika v souladu s platnými právními předpisy. Ke snižování rizik rovněž přispívá činnost depozitáře Fondu, interního a externího auditu a dalších vnitřních kontrolních mechanismů. I přes tato opatření může dojít k selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku Fondu.
Majetek ve Fondu je svěřen do úschovy depozitáři, kterým je renomovaná banka. Přesto může existovat riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání této osoby může dojít ke ztrátě tohoto majetku. Přiměřeně obdobné se týká vedení evidence investičních nástrojů (akcií).
Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifik realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací apod. Toto riziko je možné omezit důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností spolu s aplikací kontrolní činnosti stavebního dozoru.

f) riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv

Investiční zaměření investičního fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia investičního fondu. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu nemovitostí a pojišťovacímu trhu, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření investičního fondu se týká právě trhu nemovitostního a pojišťovacího trhu (koncentrace rizik spojených s výkyvy nemovitostního trhu, případně trhu s pojistnými službami).
Součástí investičních cílů investičního fondu je i developerská činnost. S touto aktivitou jsou spojena zvýšená operační rizika a potřeba specifického financování.
V souvislosti s investicemi do finančních institucí, které mohou tvořit až 100% celkových aktiv investičního fondu je třeba upozornit na riziko způsobené výkyvy ve škodním průběhu způsobené změnou výskytu katastrofických situací. Opět zde je riziko snižováno diverzifikací, tj. rozložením investic, a to především regionálně.

g) rizika ze zákonem stanovených důvodů

Fond může být zrušen zejména z důvodu

- rozhodnutí o přeměně Fondu,
- rozhodnutí o valné hromady o zrušení Fondu

Statut explicitně upozorňuje na možnost a s tím související riziko, že investiční fond je možno zrušit například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek nesetrvání akcionáře v investičním fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Statut explicitně varuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka ve smyslu výše uvedeném ohledně setrvání (či možnosti setrvání) akcionáře (investora) v investičním fondu.

h) rizika související s používáním technik k obhospodařování Fondu

Fond používá techniky k obhospodařování zejména za účelem snížení měnových nebo úvěrových rizik souvisejících s jeho investicemi, a to zejména měnové a úrokové swapy. Rizika plynoucí z použití těchto derivátů jsou omezena především výběrem protistran obchodu a maximálním limitem expozice.
V případě selhání protistrany obchodu či negativnímu vývoji podkladového aktiva hrozí fondu snížení hodnoty jeho majetku.

i) související s omezením kontrolní činnosti depozitáře Fondu

Vyloučením kontroly depozitáře v oblasti kontroly nabývání a zcizování majetku dle § 73 odst. 1 písm. f) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech se zvyšuje riziko nedodržení postupu určeného tímto zákonem a statutem Fondu ze strany investičního fondu resp. obhospodařující investiční společnosti při nabývání a zcizování majetku Fondu, a to z důvodu vyloučení kontroly těchto činností depozitářem jako nezávislým subjektem. Činnosti vyloučené z kontroly depozitáře bude provádět investiční společnost.

CHARAKTERISTIKA TYPICKÉHO INVESTORA, PRO KTERÉHO JE FOND URČEN

1. ***typickým investorem do investičního fondu***
   je kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 zákona č. 243/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, který má zájem o investice do oblasti nemovitostního trhu a pojišťovacího trhu. Současně je takový investor ochoten akceptovat riziko nízké likvidity investice do akcií investičního fondu. Vzhledem k faktu, že je investiční fond uzavřeným fondem, je po dobu jeho existence možné realizovat investici pouze prodejem akcií jiné osobě, avšak pouze za podmínek stanovených statutem Fondu a příslušnými právními předpisy. Minimální předpokládaný investiční horizont pro investice do investičního fondu je 10 let.
   Vedle podmínky splnění charakteristiky kvalifikovaného investora by investoři fondu měli mít zkušenosti s investicemi do aktiv nemovitostního trhu a pojišťovacího trhu, znalosti o vlivu vývoje makroekonomických veličin na uvedené trhy a potažmo na cenu akcie.

2. ***vymezení okruhu investorů, pro které je Fond určen***
   Investorem investičního fondu mohou být pouze subjekty spadající do konsolidačního celku VIG anebo jiný investor, který bude schválen valnou hromadou Fondu.

3. ***nejvyšší přípustný počet investorů***
   Nejvyšší přípustný počet kvalifikovaných investorů činí 100 akcionářů.

4. ***výše minimální vstupní investice jednoho investora***
   Výše minimální vstupní investice jednoho investora do akcií investičního fondu činí 1 mil. Kč.

5. ***podmínění převoditelnosti cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů souhlasem Fondu a podmínky, za nichž Fond uděluje souhlas s jejich převodem***
   Převoditelnost akcií investičního fondu je omezena souhlasem investičního fondu, tj. valnou hromadou investičního fondu. Podmínky pro udělení souhlasu jsou:
   - prokázání splnění podmínek ve smyslu § 272 odst. 1 zákona č. 243/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech na straně investora
   - doložení kvalifikace a zkušeností investora v oblasti nemovitostního a pojišťovacího trhu, tedy hlavního zaměření Fondu
   - důvěryhodnost a vhodnost investora z pohledu zdravého vedení investičního fondu.

6. ***stanovení povinnosti nabyvatele cenného papíru vydaného fondem kvalifikovaných investorů v případě přechodu nebo převodu vlastnického práva k cennému papíru bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka***
   Statut stanovuje povinnost nabyvatele akcie investičního fondu v případě přechodu nebo převodu vlastnického práva k akcii bez zbytečného odkladu informovat investiční fond o změně vlastníka.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena za období od 1.1.2014 do 31.12.2014.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Majetek a závazky z investiční činnosti Fondu se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty akcie investičního fondu stanoví zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční fond vede samostatné účetnictví, kde účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v investičním fondu.

Účetní závěrka investičního fondu musí být ověřena auditorem.

Hodnota nemovitostí v majetku investičního fondu a hodnota účasti investičního fondu v nemovitostní společnosti je stanovována alespoň jednou ročně. V případě významných cenotvorných událostí na nemovitostním trhu je provedeno mimořádné ocenění. Ocenění nemovitostí v majetku investičního fondu provádí osoba disponující znaleckým oprávněním, a to ve smyslu právních předpisů ČR nebo evropských právních předpisů, resp. právních předpisů členských států, či ekvivalentních právních předpisů třetích zemí.

Hodnota účastí ve finančních institucích je stanovena alespoň jednou ročně. V případě významných cenotvorných událostí na pojišťovacím trhu je provedeno mimořádné ocenění. Hodnotu stanoví kvalifikovaným odhadem v souladu s právními předpisy investiční společnost.

Hodnota účastí v obchodních společnostech je stanovena alespoň jednou ročně. Hodnotu stanoví kvalifikovaným odhadem v souladu s právními předpisy investiční společnost.

Stanovení hodnoty majetku v investičním fondu je prováděno měsíčně, stanovení aktuální hodnoty akcie je prováděno jedenkrát měsíčně k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date") v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazku z této smlouvy není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

i. okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva
ii. okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu
iii. okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice do dlouhodobého majetku jako neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný i nehmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

Druh majetku	Limit v Kč	Účení odpisy, doba odepisování
Hmotný majetek neprovozní	přes 1 000	neodepisuje se
Nehmotný majetek neprovozní	přes 2 000	neodepisuje se

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách. Pohledávky jsou účtovány v nominálně hodnotě snížené o opravné položky.

Úvěry a půjčky a úrokové výnosy

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceněny na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2014 činí 5 %. Za rok 2014 Fond vykázal daňový zisk.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy. O odložené daňové pohledávce je účtováno pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů, vůči nimž lze odloženou daňovou pohledávku uplatnit. V případě, že není pravděpodobné, že daňová pohledávka bude realizována, je její výše odpovídajícím způsobem snížena.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlašovaný ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva v cizí měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků".

Vlastní kapitál Fondu

Prodejní cena akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu akcií.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech akcií a jejich tržní hodnotou.

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31.12.2014	31.12.2013
Běžné účty	1 383 053	1 348 606
Vázaný účet (termínovaný vklad)	35 000	35 000
Celkem	**1 418 053**	**1 383 606**

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Vázaný účet (termínovaný vklad) číslo 4785992 je periodický vklad u České spořitelny a.s. a jeho délka činí šest měsíců. Tento vázaný účet byl založen 19.7.2012.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Půjčky/úvěry		31.12.2014	31.12.2013
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka**	**Částka**
KIP a.s	4,05 %	37 399	44 000
- částečná splátka půjčky		-13 300	-6 601
- nesplacený úrok z půjčky		-	-
KIP a.s.	4,05 %	22 535	23 500
- částečná splátka půjčky		-1 988	-965
- nesplacený úrok z půjčky		-	-
Global Collect, s.r.o.	4,50 %	80 000	80 000
- částečná splátka půjčky		-42 500	-
- nesplacený úrok z půjčky		-	110
Celkem		**82 146**	**140 044**

K 31.12.2014 pohledávky vůči nebankovním subjektům představují úvěry poskytnuté společnostem KIP a.s. a Global Collect, s.r.o.

Úroky od 1.1. do 31.12. daného roku jsou hrazeny společností KIP a.s. v půlročních splátkách, a to k 30.6. a 31.12. daného roku. Společností Global Collect s.r.o. jsou úroky hrazeny ve čtvrtletních splátkách, a to k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. daného roku.

4.3. Dlouhodobý majetek

4.3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek neprovozní

Dlouhodobý nehmotný majetek neprovozní	Účetní zůstatková hodnota		Oceňovací rozdíl		Reálná hodnota majetku	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Věcná břemena (Praha)	608	608	0	-152	608	456
Software Adttraction = prezentační	62	62	-16	-9	46	53
Software pro videokonference	130	130	-34	-31	96	99
SW ALVIS – 2 licence (Brno)	336	336	-69	-65	267	271
Celkem	**1 136**	**1 136**	**-119**	**-257**	**1 017**	**879**

V roce 2012 byla Katastrálním úřadem zapsaná věcná břemena na pozemku Main Point Karlin (Praha) k plynové přípojce, vodovodní a kanalizační přípojce a na veřejných komunikačních sítích.

Reálná hodnota nehmotného majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku.

4.3.2. Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní

Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	Účetní zůstatková hodnota		Oceňovací rozdíl		Reálná hodnota majetku	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Nezařazený hmotný majetek (Praha)	80	0	0	0	80	0
Hmotný majetek (Brno)	573	353	-210	-29	363	324
Pozemek, budova (Brno)	133 759	122 827	-3 759	12 173	130 000	135 000
Hmotný majetek (Praha)	199 547	186 306	-42 923	-25 104	156 624	161 202
Pozemek, budova (Praha)	1 630 404	1 637 656	819 596	872 344	2 450 000	2 510 000
Celkem	**1 964 363**	**1 947 142**	**772 704**	**859 384**	**2 737 067**	**2 806 526**

Majetek je přeceňován na reálnou hodnotu na základě znaleckého posudku.

Z celkové částky oceňovacích rozdílů majetku 772 704 tis. Kč (2013: 859 384 tis. Kč) je 891 243 tis. Kč (2013: 891 243 tis. Kč) vykázáno v kapitálových fondech společnosti, -77 548 tis. Kč (2013: -9 906 tis. Kč) v oceňovacích rozdílech ve vlastním kapitálu fondu a 40 991 tis. Kč (2013: 21 953) bylo vykázáno jako ztráta z ocenění neprovozního majetku ve výkazu zisku a ztráty v průběhu životnosti majetku.

4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31.12.2014	31.12.2013
Pohledávky za nájemníky	17 567	17 051
Celkem	**17 567**	**17 051**

4.5. Náklady a příjmy příštích období

Náklady a příjmy příštích období	31.12.2014	31.12.2013
Pojistné nebytových prostor (Brno)	59	59
Pojistné nebytových prostor (Praha)	2 529	2 529
Servisní podpora	219	596
Ostatní	757	956
Celkem	**3 564**	**4 140**

4.6. Závazky vůči bankám

Úvěry		31.12.2014	31.12.2013
Banka	**Úroková sazba**	**Částka**	**Částka**
Česká spořitelna, a.s.	1M PRIBOR + marže 3,095 %	1 303 923	1 348 723
Celkem		**1 303 923**	**1 348 723**

Splatnost investičního úvěru od České spořitelny, a.s. je 31.12.2017. Úvěr je zajištěn zástavou nemovitosti.

4.7. Ostatní pasiva

Zúčtování se státním rozpočtem	31.12.2014	31.12.2013
Daň z příjmu	236	910
Daň z příjmu ze závislé činnosti	-	9
Daň z přidané hodnoty	2 201	2 609
Ostatní pasiva		
Závazky z obchodování – nákup účasti*	10 000	20 000
Dohadné účty pasivní	344	218
Odložený daňový dluh	185 700	48 227
Ostatní závazky	-	928
Závazky z obchodních vztahů – do splatnosti	3 880	790
Závazky z obchodních stavů – po splatnosti do 60 dnů	-	-
Závazky z obchodních vztahů - pozastávky	947	427
Závazky ze složených kaucí, záruk z nájemného	35 278	35 278
Celkem	**238 586**	**109 396**

*nákup účasti na nemovitostní společnosti Main Point Karlin, a.s. ve výši 10 000 tis. Kč. Nevypořádaná kupní cena představuje závazek vůči prodávajícím. Peněžní prostředky jsou uloženy na vázaném účtu dle podmínek kupní smlouvy.

4.8. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy příštích období	31.12.2014	31.12.2013
Nájemné (Praha)	12 665	12 490
Výdaje příštích období		
Depozitářský poplatek	248	264
Obhospodařovatelský poplatek	833	833
Pořízení dl. neprovoz. majetku (Praha)	-	33
Služby - Property Management	147	146
Služby - znalecké posudky	100	80
Služby – odměna za stravovací služby	236	-
Služby - úschova cenných papírů	3	3
Celkem	**14 232**	**13 849**

4.9. Základní kapitál

Jmenovitá hodnota akcie je 1 000 tis. Kč. Celková jmenovitá hodnota všech akcií je zachycena na účtu Základní kapitál.

Emisní ážio vznikající z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou akcií je vykazováno samostatně.

Investiční fond vydává akcie, které nejsou registrované na oficiálním trhu, ani nejsou kótované či přijaté k obchodování na volném trhu.

Akcie investičního fondu jsou cennými papíry na jméno, které jsou v zaknihované podobě tj. nikoli v listinné podobě.

Prodejní cena akcie je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných akcií.

Hodnota akcie k 31. prosinci 2014 činila 1 012 tis. Kč (k 31.12.2013: 1 078 tis. Kč). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu akcie za rok 2014.

Zisk roku 2013 ve výši 60 797 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen

následovně: částka 3 040 tis. Kč byla převedena do rezervního fondu, částka ve výši 57 757 tis. Kč byla použita na výplatu dividend.

K datu sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za účetní období roku 2014 ve výši 58 812 tis. Kč.

4.10. Přehled změn základního kapitálu

Přehled změn základního kapitálu	Počet akcií v ks	Jmenovitá hodnota akcií	Základní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2013	2 671	2 671 000	2 671 000
Emitované akcie	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2014	**2 671**	**2 671 000**	**2 671 000**

4.11. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	Oceňovací rozdíl	Odložená daň (19 %)	Oceňovací rozdíl	Odložená daň (5 %)
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2013
Pozemek, budova (Brno)	-27 637	1 908	-11 705	584
Hmotný, nehmotný majetek (Brno)	-1	-	-29	-
Pozemek, budova (Praha)	-49 891	-112 355	4 979	-250
Hmotný, nehmotný majetek (Praha)	-19	-	-3 151	-
Akcie oceňovaná metodou AFS	-6	-	-	-
Celkem	**- 77 554**	**-110 447**	**- 9 906**	**334**

Oceňovací rozdíl z přepočtu majetku a závazků představuje rozdíl mezi zůstatkovou cenou neprovozního dlouhodobého majetku a cenou stanovenou znaleckým posudkem ke dni 31.12. po zohlednění odloženého daňového závazku/pohledávky.

Z celkového odloženého dluhu k 31. prosinci 2014 ve výši 110 447 tis. Kč (2013: odložená daňová pohledávka 334 tis. Kč) je zahrnuto 124 773 tis. Kč (2013: 0 Kč) související s oceňovacími rozdíly z majetku ke dni fúze 1. dubna 2012 vyplývající ze změny sazby odložené daně z 5% na 19%.

4.12. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků	2014	2013
Úroky z vkladů u bank	1 349	1 598
Úroky z poskytnutého úvěru	5 262	3 056
Celkem	**6 611**	**4 654**

4.13. Náklady na úroky a podobné náklady

Náklady na úroky	2014	2013
Úroky z úvěru u bank	41 792	40 073
Úroky z úvěru od nebank. subjektů	-	200
Celkem	**41 792**	**40 273**

4.14. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize	2014	2013
Obhospodařovatelský poplatek	10 000	10 000
Depozitářský poplatek	3 167	3 196
Ostatní poplatky	221	686
Celkem	**13 388**	**13 882**

Investiční společnosti náleží za činnost dle smlouvy odměna ve výši 0,4% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu za kalendářní rok, minimálně však 1 000 tis. Kč a maximálně 10 000 tis. Kč.

Úplata za činnost depozitáře činí 0,11% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, avšak minimálně 300 tis. Kč ročně.

Za období kratší než jeden rok náleží alikvotní část odměny. K odměně je připočtena DPH v zákonné výši.

4.15. Ostatní provozní výnosy

Náklady na poplatky a provize	2014	2013
Výnosy z nájmu (Brno)	11 877	11 877
Výnosy z nájmu (Praha)	153 851	150 843
Ostatní provozní výnosy	-	316
Výnosy z prodeje dlouhodobého neprovozního majetku	6	-
Ostatní provozní výnosy – daňově neúčinné	1 655	-
Celkem	**167 389**	**163 036**

4.16. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady	2014	2013
Ostatní provozní náklady	-	33
Vyřazení dlouhodobého neprovozního hmotného majetku	85	981
Celkem	**85**	**1 014**

4.17. Správní náklady

Správní náklady	2014	2013
Náklady na členy statutárních orgánů	389	624
Náklady na audit	350	300
Ostatní správní náklady		
Soudní a správní poplatky	6	-
Daň z nemovitostí (Brno, Praha)	432	432
Právní poradenství	120	921
Odměna investičnímu výboru	301	-
Náklady na pojištění nebyt. prostor (Brno)	120	120
Náklady na pojištění nebyt. prostor (Praha)	3 945	3 900
Spotřeba pohonných hmot	-	29
Servis a opravy (Brno)	2 182	2 066
Servis a opravy (Praha)	773	2 688
Ostatní služby	603	1 792
Spotřeba materiálu	208	4 981
Odměna z služby Property Management	1 768	1 746
Spotřeba režijního materiálu	-	534
Náklady na reklamu	9	13
Odměna za stravovací služby	1 403	992
Spotřeba dl. nehmotného neprov. majetku	-	32
Spotřeba drobného majetku	333	5 277
Celkem	**12 942**	**26 447**

4.18. Daň z příjmů

Daň z příjmů	2014	2013
Daň z příjmu – splatná	1 706	1 972
Daň z příjmu – odložená	26 692	1 424
Daň z příjmů – změna, dodatečné	-324	-328
Daň z příjmů celkem	**28 074**	**3 068**

K 31. 12. 2014 byla zaúčtována rezerva na daň z příjmu ve výši 1 706 tis. Kč. Na základě zkušeností z minulých let, kdy byla daň dodatečně přepočítávána, bude daň splatná za rok 2014 v účetnictví proúčtována po podání daňového přiznání, tj. do 1. 7. 2015.

4.19. Daň splatná – daňová analýza

Daň splatná – daňová analýza	2014	2013
Hospodářský výsledek před zdaněním	86 886	63 865
Přičitatelné položky	1 006	27 486
Odečitatelné položky	53 778	51 915
Základ daně	34 114	39 436
Základ daně po úpravě	34 114	39 436
Daň ze základu daně (5%)	1 706	1 972
Daň celkem	**1 706**	**1 972**

4.20. Odložená daňová pohledávka / dluh

tis. Kč	31.12.2014 Odložená daňová pohledávka (+)/ dluh(-)	31.12.2013 Odložená daňová pohledávka (+)/ dluh(-)	Změna
Hmotný a nehmotný majetek	-30 691	-3 999	-26 692
Čistý odložený daňový dluh/pohledávka vykázaný ve výkazu zisku a ztráty	**-30 691**	**-3 999**	**-26 692**
Odložená daň z oceňovacích rozdílů z hmotného a nehmotného majetku			
- z oceňovacího rozdílu k datu fúze	- 169 335	- 44 562	-124 773
- z oceňovacího rozdílu od data fúze	14 326	334	13 992
Čistý odložený daňový dluh/pohledávka vykázaný ve vlastním kapitálu	**-155 009**	**-44 228**	-110 781
Odložený daňový závazek	**-185 700**	**-48 227**	**-137 473**

K 31. prosinci 2014 došlo ke změně sazby odložené daně z 5% na 19%.

Z odloženého daňového závazku z oceňovacího rozdílu k datu fúze 1. dubna 2012 v celkové výši 169 335 tis. Kč (2013: 44 562 tis. Kč) je 44 562 tis. Kč (2013: 44 562 tis. Kč) účtováno oproti kapitálovým fondům a 124 773 tis. Kč (2013: 0 Kč) oproti oceňovacím rozdílům ve vlastním kapitálu.

4.21. Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv členěných podle nejdůležitějších druhů.

31.12.2014	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 383 053	35 000	-	-	-	1 418 053
Pohledávky za klienty	3 250	15 254	48 864	14 778	-	82 146
Ostatní položky aktiv	21 131	-	-	-	2 738 315	2 759 446
Aktiva celkem	**1 407 434**	**50 254**	**48 864**	**14 778**	**2 738 315**	**4 259 645**
Závazky vůči bank. subjektům	-11 550	-34 650	-1 257 723	-	-	-1 303 923
Ostatní položky závazků	-6 661	-10 000	-947	-35 278	-185 700	-238 586
Výnosy a výdaje příštích období	-14 232	-	-	-	-	-14 232
Závazky celkem	**-32 443**	**-44 650**	**-1 258 670**	**-35 278**	**-185 700**	**-1 556 741**
Čistá výše aktiv	**1 374 991**	**5 604**	**-1 209 806**	**-20 500**	**2 552 615**	**2 702 904**

31.12.2013	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 348 606	35 000	-	-	-	1 383 606
Pohledávky za klienty	3 235	14 663	79 706	42 440	-	140 044
Ostatní položky aktiv	21 191	-	-	-	2 807 405	2 828 596
Aktiva celkem	**1 373 032**	**49 663**	**79 706**	**42 440**	**2 807 405**	**4 352 246**
Závazky vůči bank. subjektům	-11 200	-33 600	-1 303 923	-	-	-1 348 723
Ostatní položky závazků	- 14 555	-910	- 427	-35 278	-58 226	-109 396
Výnosy a výdaje příštích obdobíbí	-13 849	-	-	-	-	-13 849
Závazky celkem	**-39 604**	**-34 510**	**-1 304 350**	**-35 278**	**-58 226**	**-1 471 968**
Čistá výše aktiv	**1 333 428**	**15 153**	**- -1 224 644**	**7 162**	**2 749 179**	**2 880 278**

4.22. Úroková citlivost a měnová pozice

4.22.1. Úroková citlivost

31.12.2014	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 418 053	-	-	-	-	1 418 053
Pohledávky za klienty	-	-	37 500	44 646	-	82 146
Závazky vůči bank. subjektům	--	-	-1 303 923	-	-	-1 303 923

31.12.2013	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	1 383 606	-	-	-	-	1 383 606
Pohledávky za klienty	-	-	-	140 044	-	140 044
Závazky vůči bank. subjektům	-1 348 723	-	-	-	-	-1 348 723

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a závazky a není proto totožný s hodnotami uvedenými v rozvaze společnosti.

4.22.2. Měnová pozice

K 31.12.2014 v majetku fondu činí zůstatek na cizoměnovém účtu 0,5 tis. EUR (k 31.12.2013: 0,5 tis. EUR).

4.23. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze k 31.12.2014 vykázány tyto položky:

- poskytnuté zástavy ve výši 1 303 923 tis. Kč – na nemovitosti Main Point Karlin - zástava z důvodu přijatého úvěru od České spořitelny a.s.
- cenné papíry předané do úschovy, do správy a k uložení ve výši 231 tis. Kč – jedná se o 1 ks akcie s pořizovací cenou 8.654,75 EUR od VIG FUND uzavřený investiční fond a.s.
- přijaté přísliby a záruky ve výši 60 293 tis. Kč – poskytnuté záruky dodavatele PSJ a.s. po dobu záruční lhůty výstavby budovy Main Point Karlin tvoří
  - bankovní záruka č. 141739 ve výši 7 000 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 22.8.2016
  - Vistasměnka na viděnou ve výši 43 000 tis. Kč, výstavce PSJ a.s., která musí být předložena k proplacení nejpozději 12.9.2016
  - bankovní záruka č. 131170 ve výši 3 000 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 14.5.2017.
  - Vistasměnaka na viděnou ve výši 7 293 tis. Kč, výstavce PSJ a.s., která musí být předložena k proplacení nejpozději 5.6.2017
- přijaté zástavy a zajištění v celkové výši 82 146 tis. Kč, které se skládají z
  - částky 44 646 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 44 000 tis. Kč a 23 500 tis. Kč firmě KIP a.s. ve formě zástav cenných papírů
  - částky 37 500 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 80 000 tis. Kč a úroků firmě Global Collect s.r.o. ve formě zástavního práva k pohledávkám

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze k 31.12.2013 vykázány tyto položky:

- poskytnuté zástavy ve výši 1 348 723 tis. Kč – na nemovitosti Main Point Karlin - zástava z důvodu přijatého úvěru od České spořitelny a.s.
- přijaté přísliby a záruky ve výši 60 293 tis. Kč – poskytnuté záruky dodavatele PSJ a.s. po dobu záruční lhůty výstavby budovy Main Point Karlin. Záruka ve výši 50 000 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 22.8.2016. Záruka ve výši 10 293 tis. Kč je složena u Raiffeisenbank a.s. do 14.5.2017.
- přijaté zástavy a zajištění v celkové výši 140 044 tis. Kč, které se skládají z
  - částky 59 934 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 44 000 tis. Kč a 23 500 tis. Kč firmě KIP a.s. ve formě zástav cenných papírů
  - částky 80 110 tis. Kč ze zajištění poskytnutého úvěru ve výši 80 000 tis. Kč a úroků firmě Global Collect s.r.o. ve formě zástavního práva k pohledávkám

4.24. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

4.25. Významné operace se spřízněnými osobami

4.25.1. Výnosy a náklady z operací se spřízněnými osobami

tis. Kč	2014	2013
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 172	2 439
KIP, a.s.	*2 172*	*2 439*
Ostatní provozní výnosy	164 292	161 297
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	*160 674*	*160 108*
Obecně prospěšná společnost Kooperativy	*3 618*	*1 189*

Výnosy z úroků a podobné výnosy představují výnosové úroky z poskytnutého úvěru, ostatní provozní výnosy pak představují výnosy z nájemného.

4.25.2. Pohledávky a závazky vůči spřízněným osobám

tis. Kč	31.12.2014	31.12.2013
Pohledávky za nebankovními subjekty	44 646	59 934
KIP, a.s.	*44 646*	*59 934*
Ostatní pasiva	35 278	35 278
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	*35 000*	*35 000*
Obecně prospěšná společnost Kooperativy	*278*	*278*

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěr poskytnutý společnosti KIP, a.s, ostatní pasiva představují garance přijaté v souvislosti s nájemními smlouvami.

4.26. Události po datu účetní závěrky

S účinností od 1. ledna 2015 byla schválena změna názvu Fondu, právní formy podnikání a sídla Fondu na:

VIG ND, a.s.
Pobřežní 665/21, 186 00 Praha 8 – Karlín

S účinností od 2. ledna 2015 byli nově zvoleni následující členové představenstva:

předseda představenstva:	Ing. Jaroslav Suk, Louny
člen představenstva:	Ing. Vít Rozsypal, Divišov
člen představenstva:	Ing. Luděk Marek, Praha

Tyto změny byly zapsány do obchodního rejstříku dne 12. ledna 2015.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, která by vyžadovaly úpravu účetní závěrky.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
31.3.2015		
	Ing. Jaroslav Suk	Ing. Vít Rozsypal